

Nájomná zmluva č. 03/09

O nájme nebytových priestorov uzavretej v zmysle zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a §663 a nasl. zák.č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení noviel.

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajímateľ : Obec Šelpice
v zastúpení: Ing. Ján Štefanička - starosta obce
IČO: 682225 DIČ: 20211477
Bankové spojenie: Dexia Trnava č. ú.: 1076158001/5600

Nájomca : Gabriela Jurčová, 91701 Trnava, Ulica Zelená 6854/1A
Č. živ. registra: 207-14741
IČO : 37276450 DIČ : 1044060094

Čl. II. Predmet a účel nájmu

Na základe súhlasu starostu obce a v zmysle VZN č. 6 prenajíma obec Šelpice (ďalej len prenajímateľ) Gabriele Jurčovej (ďalej len nájomca) nebytové priestory prístavby kultúrneho domu v obci Šelpice č.195 vrátane prislúchajúceho zariadenia podľa prílohy č.1 tejto zmluvy v celkovej výmere 131 m², situované na prvom nadzemnom podlaží v ľavej časti objektu, definované ako kaviareň, kuchyňa, chodba, sklad a sociálne zariadenia.

Nájomca bude predmetné nebytové priestory využívať ako prevádzku reštaurácie Tornádo.

Čl. III. Nájomné

1) Nájomné je určené v súlade s VZN č. 6 vo výške :

92 m ²	- reštauračné priestory	28,55 €/m ² /rok / 860 Sk/
19 m ²	- skladové priestory :	15,93 €/m ² /rok /480Sk/
20 m ²	- ostatné nebytové priestory (chodba a sociálne zariadenie):	12,61€/m ² /rok /380Sk/

Výpočet ročného nájomného :

92 m ²	x	28,55 € /860,00 Sk/	=	79 120,- Sk
19 m ²	x	15,93 € /480,00 Sk/	=	9 120,- Sk
20 m ²	x	12,61 € /380,00 Sk/	=	7 600,- Sk

Ročné nájomné spolu : 95.840,00 Sk

K dohodnutému nájomnému 95840,-Sk v zmysle platných predpisov v čase zdaniteľného plnenia budú fakturované platby za spotrebovaný plyn, vodu a el. energiu podľa skutočných nameraných stavov na podružných meradlách na konci príslušného štvrt'roku.

- 1) Platby nájomného bude nájomca vykonávať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa číslo : 1076158001/5600, vedený v Dexia Trnava. Nájomné bude nájomca uhrádzať v štvrťročných splátkach vo výške **23 960,- Sk** na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, v termíne splatnosti uvedenom na faktúre.
- 3) Nájomné sa môže zvýšiť alebo znížiť aktualizovaním VZN týkajúceho sa ceny prenájmu nebytových priestorov vo vlastníctve obce. Táto zmena musí byť riešená písomným dodatkom k tejto zmluve.
- 4) Faktúra za nájomné bude vystavená do 15 dní v prvom mesiaci príslušného štvrťroku so splatnosťou 14 dní.

Čl. IV.

Doba nájmu

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 01.12.2015, s účinnosťou od 06.03.2008.
- 2) Ak nájomca užíva prenajaté priestory aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

Čl. V.

Skončenie nájmu

- 1) Nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, teda 01.12.2015.
- 2) Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak
 - g) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy
 - h) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za poskytované služby.
 - i) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok
 - j) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa
 - k) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor
 - l) nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa uskutoční na predmete nájmu investičné zásahy (rekonštrukcie, prístavby, prestavby a pod.) či už stavebného alebo iného charakteru
- 3) Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na užívanie dohodnuté v tejto zmluve
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť zabezpečovať riadne plnenie dohodnutých služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené
- 4) Ďalej môže byť nájomný pomer ukončený :
 - dohodou
 - zmluvné strany sa dohodli na výpovednej lehote 1 mesiac
- 5) Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

povinný odovzdať nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

- 8) Nájomca je zodpovedný za objekt a je povinný na vlastné náklady vykonávať bežnú údržbu prenajatých nebytových priestorov.
- 9) Stavebné úpravy alebo opravy presahujúce rámec bežnej údržby môže nájomca vykonávať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa, v súlade so stavebným zákonom.
- 10) Náklady na oprávnené stavebné úpravy, ktoré natrvalo zvyšujú hodnotu objektu a ich rozsah je ešte pred zahájením prác písomne odsúhlasený uznesením obecného zastupiteľstva v Šelpiciach, môžu byť započítané ako úhrada nájomného.
- 11) Nájomca nemôže dať prenajaté priestory do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa môže nájomca dať nebytové priestory do podnájmu iba za podmienok určených prenajímateľom.
- 12) Nájomca je povinný bez odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a údržby, ktorých odstránenie je nevyhnutné pre zamedzenie vzniku škôd, umožniť vykonanie týchto opráv. Inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 13) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi odpočet a kontrolu podružných meračov médií, na základe ktorých sú mu fakturované poskytované služby súvisiace s účelom využitia prenajatých nebytových priestorov podľa článku VI, odst. 2, písm. a) až e) v dohodnutých termínoch.
- 14) Nájomca je povinný dodržiavať bezpečnostné predpisy a predpisy PO.
- 15) Nájomca zodpovedá za udržiavanie hygieny a čistoty prenajatých priestorov.
- 16) Nájomca je oprávnený zariadiť si nebytový priestor svojim mobilným nábytkom, doplnkami a technickými zariadeniami, potrebnými pre výkon činnosti, určený v čl. II. nájomnej zmluvy. Prenajímateľ nepreberá zodpovednosť za uvedený hnutel'ný majetok.
- 17) Náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a ich bežnú údržbu znáša výhradne nájomca.
- 18) V prípade ak je prenajatý priestor prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb. Za tým účelom je povinný, v súlade s § 8 písm. n) zákona NR SR č. 330/1996 Z .z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení vypracovať vlastné pravidlá a pokyny. Nájomca na vlastné náklady vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru prevádzkanej činnosti. Ďalej je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v prenajatých, ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať i od ostatných osôb odborne a zdravotne spôsobilých, vykonávajúcich v prospech nájomcu akúkoľvek činnosť v prenajatých priestoroch
- 19) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade usporiadania väčších podujatí organizovaných nájomcom súvisiacich s dodatočným krátkodobým prenájomom sály kultúrneho domu, bude po ukončení tohto podujatia fakturovaná nájomcovi suma za krátkodobý prenájom sály KD vrátane energií v zmysle príslušného VZN č.6.
- 20) Nájomca je oprávnený využívať toalety v administratívnej časti budovy za dohodnutú cenu podľa článku VI., odst. 2, písm. c).
- 21) Nájomca je povinný na vlastné náklady trvale zabezpečovať revízne správy o stave elektroinštalčných zariadení v priestoroch predmetu prenájmu a následné odstránenie závad z nich, ako aj zabezpečovať revízie hasiacich prístrojov a vyhradených zariadení v zmysle vyhl. 718/2004 zb.
- 22) Umiestnenie reklám (s výnimkou označenia prevádzky) v prenajatých priestoroch, ako aj v celom objekte môže nájomca realizovať iba so súhlasom prenajímateľa.
- 23) Nájomca je povinný žiadať súhlas prenajímateľa na všetky úpravy, ktoré bude realizovať v prenajatých nebytových priestoroch.
- 24) Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na prenajatom nehnuteľnom majetku prenajímateľa a prenajatom alebo vnesenom hnutel'nom majetku prenajímateľa alebo iného

- vlastníka, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomníka, jeho zamestnancov a tretích osôb (dodávateľa, zákazníci, návštevy a pod.), ktorým umožní vstup do prenajatých priestorov.
- 25) Prenajíateľ má právo vypratať nebytové priestory ktoré mal prenajaté na jeho náklady.
- 26) Prenajíateľ má právo kontroly plnenia jednotlivých bodov tejto zmluvy a nájomca je povinný túto kontrolu prenajíateľovi umožniť podľa VZN č.6.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

- 1) Táto zmluva a všetky jej prílohy predstavuje jediné a úplné dojednanie týkajúce sa predmetu tejto zmluvy medzi zmluvnými stranami, a nahrádza predchádzajúce ústne a písomné dojednania zmluvných strán týkajúce sa predmetu tejto zmluvy.
- 2) Okolnosti, ktoré nastanú počas doby prenájmu a nerieši ich táto zmluva, môžu sa riešiť dodatkom k zmluve a jeho návrh môže písomne podať každá zo zmluvných strán.
- 3) Akékoľvek spory, rozpory alebo nároky vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo s ňou súvisiace, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým rokovaním a dohodou účastníkov zmluvy v dobrej viere a s dobrým úmyslom, v prípade že sa zmluvné strany nedohodnú budú tieto spory riešené podľa príslušných ustanovení Občianskeho súdneho poriadku.
- 4) V prípade zmeny predpisov, týkajúcich sa výšky nájomného alebo spôsobu jeho určenia, vyhradzuje si prenajíateľ právo zmeny čl. III tejto zmluvy.
- 5) V prípade, ak by sa niektoré súčasné alebo budúce ustanovenia tejto zmluvy stali v budúcnosti buď úplne alebo čiastočne neplatnými, platnosť ostatných ustanovení zmluvy ostáva nedotknutá.
- 6) Protokol o fyzickom prevzatí predmetných nebytových priestorov a príslušenstva je príloha č. 1 k tejto zmluve.
- 7) Zmluvné strany týmto prehlasujú, že ku dňu účinnosti tejto zmluvy sú všetky skutočnosti uvedené v znení zmluvy a všetkých jej príloh úplné a pravdivé.
- 8) Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každé má právnu silu originálu a z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po dve vyhotovenia..
- 9) Zmluvné strany prehlasujú, že ustanoveniam zmluvy zhodne porozumeli čo do obsahu i rozsahu, tieto ustanovenia vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu, nemajú voči nim žiadne námietky a na dôkaz svojho súhlasu pripájajú svoje podpisy.

V Šelpiciach, dňa 06.marca 2008



prenajíateľ

nájomca

Prílohy :

- zápis z odovzdania a prevzatia
- zoznam zariadení
- živnostenský list

Dodatok č. 1/2011
k Nájomnej zmluve č. 03/09 zo dňa 06.03.2008

O nájme nebytových priestorov uzavretej v zmysle zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a §663 a nasl. zák.č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení noviel.

Čl. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ : Obec Šelpice
v zastúpení: Ružena Opáľková - starostka obce
IČO: 682225
DIČ: 20211477
bankové spojenie: Dexia banka Slovensko a.s. Trnava
č. ú.: 1076158001/5600

Nájomca : Gabriela Jurčová, 91701 Trnava, Ulica Zelená 6854/1A
Č. živ. registra: 207-14741
IČO : 37276450
DIČ : 1044060094

Týmto dodatkom č. 1/2011 sa menia a upravujú časti a články v Nájomnej zmluve č.03/09 O nájme nebytových priestorov zo dňa 06.03.2008:

Čl. II.
Predmet a účel nájmu

Obec Šelpice v zastúpení starostkou obce a v zmysle Dodatku č.1/2011 k VZN č. 6/2008 O nájme nebytových priestorov zo dňa 19.02.2008, prenajíma obec Šelpice (ďalej len prenajímateľ) Gabriele Jurčovej (ďalej len nájomca) nebytové priestory prístavby kultúrneho domu v obci Šelpice č.195 vrátane prislúchajúceho zariadenia v celkovej výmere 131 m², situované na prvom nadzemnom podlaží v ľavej časti objektu, definované ako kaviareň, kuchyňa, chodba, sklad a sociálne zariadenie.

Nájomca bude predmetné nebytové priestory využívať ako prevádzku reštaurácie Tornádo.

Čl. III.
Nájomné

1) Nájomné je určené v súlade s Dodatkom č.1/2011 k VZN č. 6/2008 O nájme nebytových priestorov zo dňa 19.02.2008 vo výške :

92 m ²	- reštauračné priestory	34,26 €/m ² /rok
19 m ²	- skladové priestory :	15,13 €/m ² /rok
20 m ²	- ostatné nebytové priestory (chodba a sociálne zariadenie):	15,13 €/m ² /rok

PREVZAL 

Výpočet ročného nájomného :

92 m ²	x	34,26 €	=	3 151,92 €
19 m ²	x	15,13 €	=	287,47 €
20 m ²	x	15,13 €	=	302,60 €

Ročné nájomné spolu : 3 741,99 €

K dohodnutému nájomnému 3 741,99 € v zmysle platných predpisov v čase zdaniteľného plnenia budú fakturované platby za spotrebovaný plyn, vodu a el. energiu podľa skutočných nameraných stavov na podružných meradlách na konci príslušného štvrťroku.

- 2) Platby nájomného bude nájomca vykonávať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa číslo : 1076158001/5600, vedený v Dexia banka Slovensko a.s. Trnava. Nájomné bude nájomca uhrádzať v štvrťročných splátkach vo výške **935,50 €**.
- 3) Nájomné sa môže zvýšiť alebo znížiť aktualizovaním VZN týkajúceho sa ceny prenájmu nebytových priestorov vo vlastníctve obce. Táto zmena musí byť riešená písomným dodatkom k tejto zmluve.

V Šelpiciach, dňa 01.01. 2011



prenájomateľ

nájomca